

2457

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
**KANTON SARAJEVO**  
Kantonalna uprava za inspekcijske  
poslove



Босна и Херцеговина  
Федерација Босне и Херцеговине  
**КАНТОН САРАЈЕВО**  
Кантонална управа за инспекцијске  
послове

Bosnia and Herzegovina  
Federation of Bosnia and Herzegovina

**CANTON SARAJEVO**  
**Cantonal Administration for Inspection Issues**

02-07-2020  
01 - 05 43190-114-381

Broj: 14-02-05-06361/19  
Sarajevo, Juni 29. 2020. godine

19

**SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO**  
*(Na pažnju, predsjedavajućeg, Mirze Čelika)*

**PREDMET:** *Odgovor na zastupničku inicijativu broj: 01-05-43190-114/19 od 18.12.2019. godine, pokrenutu od strane zastupnika Zvonka Marića - dostavlja se;*

Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo, dana 27.12.2019. godine, zaprimila je zastupničku inicijativu pokrenutu od strane zastupnika Zvonke Marića na 16. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 11.12.2019. godine, koja glasi:

*"Poštovani, u odgovoru na moje zastupničko pitanje broj 05/01-05-26804-36/19 od 26.09.2019. godine u kopijama godišnjih izvještaja upravnika OKI Upravitelj d.o.o našao sam SKANDALOZNO i protuzakonito postupane pomenutog upravnika.*

*Naime na zgradama Franca Prešerna 2, Safeta Hadžića 102,104, Ljubljanska 2A na godišnjim izvještajima stoji da je provizija odnosno procenat naknade koju OKI Upravitelj d.o.o uzima 13% dok se u ugovorima koji su potpisali sa etažnim vlasnicima na pomenutim zgradama u članu 18. pominje procenat od 12%.*

*Molim da se izvrši inspekcijski nadzor na pomenutim zgradama, a budući da je jasno da ovo više nisu izolovani slučajevi tražim da se izvrši nadzor nad svim zgradama na kojima je "OKI Upravitelj" d.o.o redovni upravitelj, a imaju ili su imale prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.*



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto:kuip@kuip.ks.gov.ba)  
Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)  
+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)  
Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890  
Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

Zbog povećanog procenta naplate naknade povećan je iznos koji su građani platili za PDV, molim da se utvrde tačni iznosi i višak plaćenih sredstava vrati na račun zgrada.

Također molim da se inspekcijkim nadzorom obuhvate i predstavnici etažnih vlasnika. U nastavku kao priloge dajem dijelove iz godišnjih izvještaja i pomenutog člana 18. ugovora između etažnih vlasnika i "OKI Upravitelj" d.o.o Sarajevo"

U vezi s pokrenutom zastupničkom inicijativom, dostavljamo slijedeći

## **ODGOVOR**

Zastupnička inicijativa je pored ovog organa upućena i Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo. Nakon što je naprijed navedeno Ministarstvo izvršilo nadzor u okviru datih nadležnosti, isto je je zatražilo inspekcijski nadzor i poduzimanje mjera od inspekcije u stambenoj oblasti.

U skladu s podnesenom inicijativom i zahtjevom ministarstva, dana 23.01.2020. godine kantonalni inspektor u stambenoj oblasti po službenoj dužnosti pokrenuo je postupak usmjerenog inspekcijskog nadzora nad radom upravnika "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o.

Tokom postupka inspekcijskog nadzora izvršen je uvid u dokumentaciju koja je bila predmet nadzora na osnovu koje su sačinjeni zapisnici od 23.01.2020. i 01.06.2020. godine te konstatovano slijedeće činjenično stanje:

### **Adresa Franca Prešerna 2, redovni upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo**

Prema godišnjem izvještaju za 2018. godinu konstatovano je da provizija upravnika za 2018. godinu iznosila 13%. Obzirom da je Ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika, br. UG-12229/2018 od 01.02.2018. godine, utvrđena provizija upravniku od 12 % od sredstava koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca, bez PDV-a, konstatovano je da upravnik nije vodio ažurnu evidenciju podataka za predmetnu zgradu, u smislu ažurnog i tačnog prikaza podataka provizije pri čemu nije prosljeđivao ažurnu evidenciju zgrade i podataka u evidenciju Ministarstva.

Prema navodima ovlaštenog lica upravnika "OKI UPRAVITELJ" d.o.o, stvarna provizija upravnika obračunava na način da se sabere uplata unazad (godine prije 2018-te godine i sabira se tekuća uplata u 2018 godini - provizija upravnika za godinu 2018. godinu), prilikom obračuna sa ukupnim iznosom uplata u 2018. godini iz čega se dobije stvarna provizija upravnika koja je u ovom slučaju iznosila 12,10 %. U mjesecu januaru 2020 godine upravnik je izvršio povrat sredstava prema korekciji provizije u ukupnom iznosu od 0,37 KM.

### **Adresa Safeta Hadžića 102,104, redovni upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo**

Prema godišnjem izvještaju za 2018. godinu konstatovano je da je provizija upravnika za 2018. godinu, iznosila 13%. Obzirom da je Ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika, br. UG-10139/18 od 01.10.2018. godine, utvrđena provizija upravniku od 12 % od sredstava koju etažni



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto:kuip@kuip.ks.gov.ba)

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

vlasnici uplate u toku mjeseca, bez PDV-a, *konstatovano je da upravnik nije vodio ažurnu evidenciju podataka za predmetnu zgradu, a u smislu ažurnog i tačnog prikaza podataka provizije pri čemu upravnik nije prosljeđivao ažurnu evidenciju predmetne zgrade i podataka u evidenciju Ministarstva.*

Prema navodima ovlaštenog lica upravnika "OKI UPRAVITELJ" d.o.o došlo je do "greške". Uvidom u mjesečni izvještaj za mjesec januar 2020. godine upravnik je izvršio povrat sredstava prema korekciji provizije u ukupnom iznosu od 30,80 KM i 19,09 KM po ulazima.

### ***Adresa Ljubljanska 2A, redovni upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo***

Prema godišnjem izvještaju za 2018. godinu konstatovano je da je provizija upravnika za 2018. godinu iznosila 13%. Obzirom da je Ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika, br. UG-11659/2018 od 01.02.2018. godine, utvrđena provizija upravniku od 12 % od sredstava koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca, bez PDV-a, *konstatovano je da upravnik nije vodio ažurnu evidenciju podataka za predmetnu zgradu, a u smislu ažurnog i tačnog prikaza podataka provizije pri čemu upravnik nije prosljeđivao ažurnu evidenciju predmetne zgrade i podataka u evidenciju Ministarstva.*

Prema navodima ovlaštenog lica za odgovorno lice upravnika "OKI UPRAVITELJ" d.o.o krajem 2019. godine došlo je do promjene predstavnika etažnih vlasnika pri čemu je zaključen Ugovor br. 12454/19 od 01.10.2019. godine, a u kojem stoji da naknada za upravljanje zgradom iznosi 13% od sredstava koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca, bez PDV-a. Stvarna provizija upravnika obračunava se na način da se sabere uplata unazad (godine prije 2018. godinu i sabira se tekuća uplata u 2018. godini - provizija upravnika za 2018. godinu prilikom obračuna sa ukupnim iznosom uplata u 2018. godine iz čega se dobije stvarna provizija upravnika koja je u ovom slučaju 12 %.

Promjenom predstavnika i potpisivanjem novog Ugovora sa promjenom provizije sa 12% na 13%, pri unosu novog iznosa provizije koji je u ovom slučaju 13% u bazi na godišnjem izvještaju u gornjem desnom uglu dolazi i do promjene retroaktivno za sve prethodne godišnje izvještaje, na kojima se tada pojavljuje novi iznos provizije, iako je stvarna provizija bila 12% te se navedeno može utvrditi obračunom.

Shodno naprijed navedenom tokom nadzora konstatovano je, i to za sve adrese na kojima je Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo utvrdilo nepravilnosti Zapisnikom broj 05/01-05-43190-191/19 od 27.01.2020. godine, da je došlo do odstupanja od stvarnog ažurnog stanja u smislu transparentnosti ažurne evidencije zgrada te prosljeđivanja iste u evidenciju nadležnog Ministarstva, a što je u suprotnosti članu 41. stav (1) tačka b) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 19/17 i 17/18).



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto:kuip@kuip.ks.gov.ba)

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

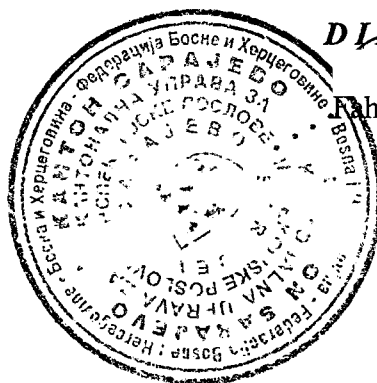
Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

Za naprijed utvrđene nepravilnosti, postupajući inspektor je djelovao pokretanjem prekršajnog postupka odnosno podnošenjem zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka pred nadležnim sudom.

S poštovanjem,

Dostavlja se:

1. Skupština KS
2. Sekretar Skupštine KS
3. Sekretar Vlade KS
4. a/a



**DIREKTOR**

Fahir Halilović



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto:kuip@kuip.ks.gov.ba)

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb